

立川市施設整備計画

素案

(ドリーム学園・健康会館版)

公共施設再編個別計画の前期検討の対象となっている施設については、本年度中に「施設整備計画」を策定していく予定としておりますが、ドリーム学園及び健康会館の複合施設につきましては、先の6月に公表しました全市施設のあり方原案の「施設整備に向けた課題」に掲げている「立川市子ども未来センター近傍の国有地の取得」に関する今後の取得スケジュールの都合により、他の公共施設の「施設整備計画」に先立ち、公表することになりました。



令和2(2020)年

立川市

目次

| | | |
|----|----------------|----|
| I | 施設整備計画とは | 3 |
| 1. | これまでの経緯 | 4 |
| | (1) 公共施設の概況 | 4 |
| | (2) 再編の取組経過 | 6 |
| | (3) 市民検討 | 7 |
| 2. | 計画の目的 | 10 |
| 3. | 計画の位置づけ | 11 |
| II | 全市施設編 | 13 |
| 1. | 再編方針 | 14 |
| | (1) ドリーム学園 | 14 |
| | ①施設の担う役割 | 14 |
| | ②施設の状況 | 14 |
| | ③施設整備に向けた課題 | 15 |
| | ④再編方針 | 15 |
| | (2) 健康会館 | 16 |
| | ①施設の担う役割 | 16 |
| | ②施設の状況 | 16 |
| | ③施設整備に向けた課題 | 17 |
| | ④再編方針 | 17 |
| 2. | 子育て／健康複合施設整備計画 | 18 |
| | (1) 整備方針 | 18 |
| | (2) 施設で展開する機能 | 20 |
| | (3) 施設の概要 | 23 |
| | (4) 面積、費用面の条件 | 25 |
| | ①面積 | 25 |
| | ②コスト予測 | 25 |
| | (5) 建物の概要 | 26 |
| | (6) 工事費概算コスト | 29 |
| | (7) ランニングコスト | 30 |

目次

| | |
|----------------------|----|
| III 事業手法の検討について..... | 31 |
| 1. 事業手法の検討..... | 32 |
| IV 今後の事業手順..... | 33 |
| 1. 今後の作業手順..... | 34 |
| V 資料編..... | 35 |
| 1. 用語集..... | 36 |

I 施設整備計画とは

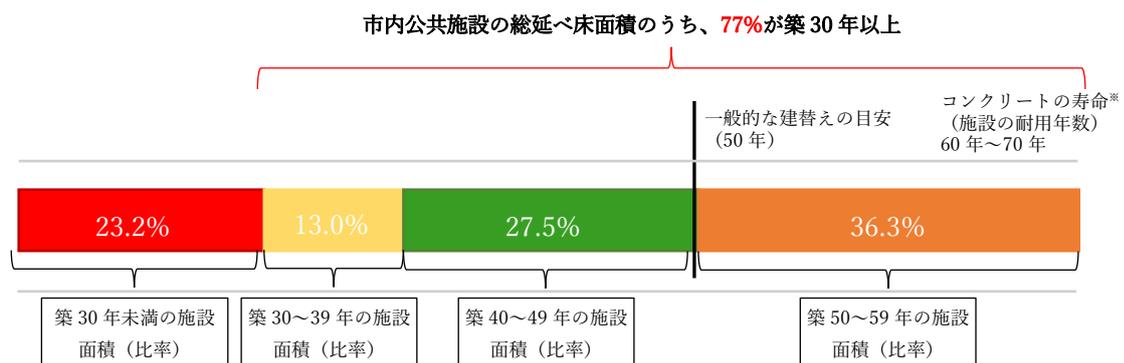
1. これまでの経緯

(1) 公共施設の概況

本市の公共施設をめぐる状況については、平成 30 (2018) 年度策定の公共施設再編個別計画 (以下、「再編個別計画」) などで、折に触れ述べられているように、現在、公共施設の多くは老朽化が進み、今後 10 年から 30 年の間には多くの施設を建て替える必要があります。一方で、今後、少子高齢化がますます進み、社会の担い手が減っていくとともに、段階的に人口減少傾向に転じていくことが見込まれています。

また、すべての公共施設を改修^{*}し続けた場合、10 年後、20 年後に施設の建て替えを進めることとなり、現在の約 1.7 倍の財政負担を将来世代に残すことになるほか、現状の大きさで施設を建て替えても、将来の人口構造に見合わない余剰な床面積を生み、維持コストの負担がさらに増す恐れがあります。

◎本市施設の老朽化状況

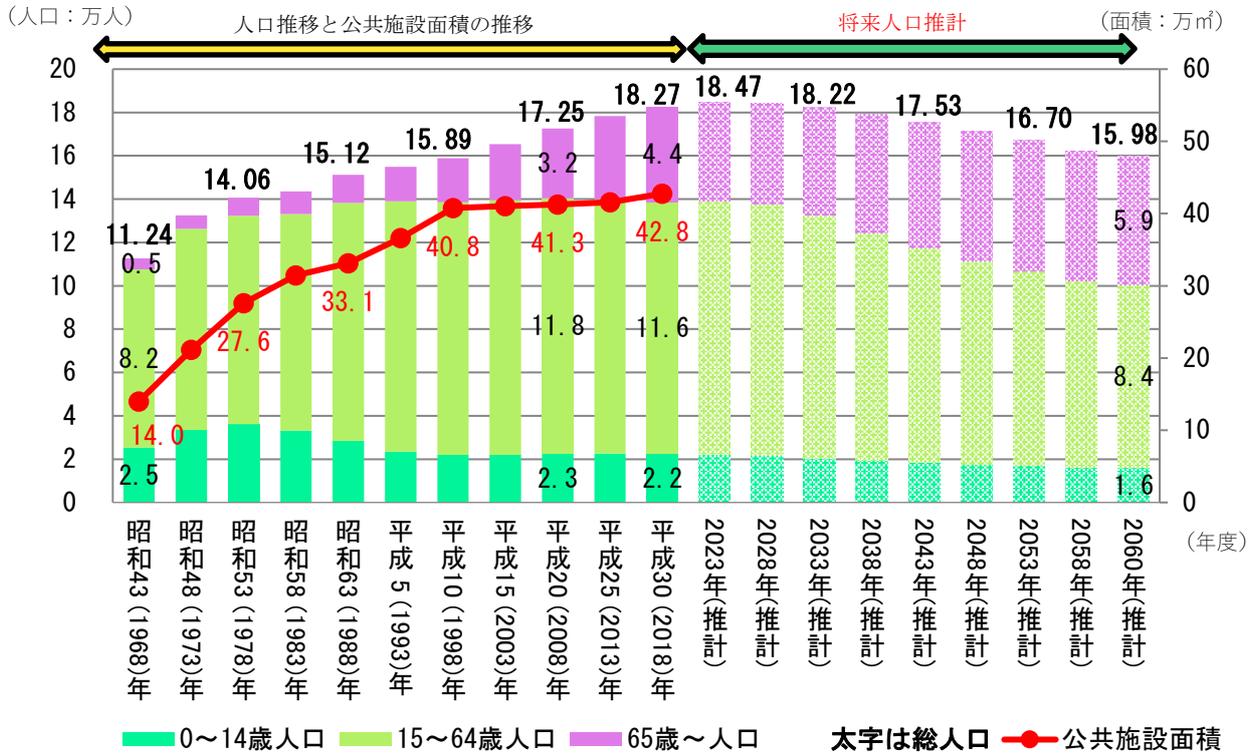


1. 立川市の公共施設の総面積のうち、築後 30 年以上の施設面積の合計は約 77%
2. 約 10 年～30 年後に施設の耐用年数 (=70 年) (「立川市公共施設保全計画」より) に達するため、建替えが必要となる。
3. 建物施設だけではなく、橋や下水道などの都市インフラ施設^{*}も老朽化し、今後対策が必要となる。

参考：第 2 次行政経営計画

◎人口減少・少子高齢化

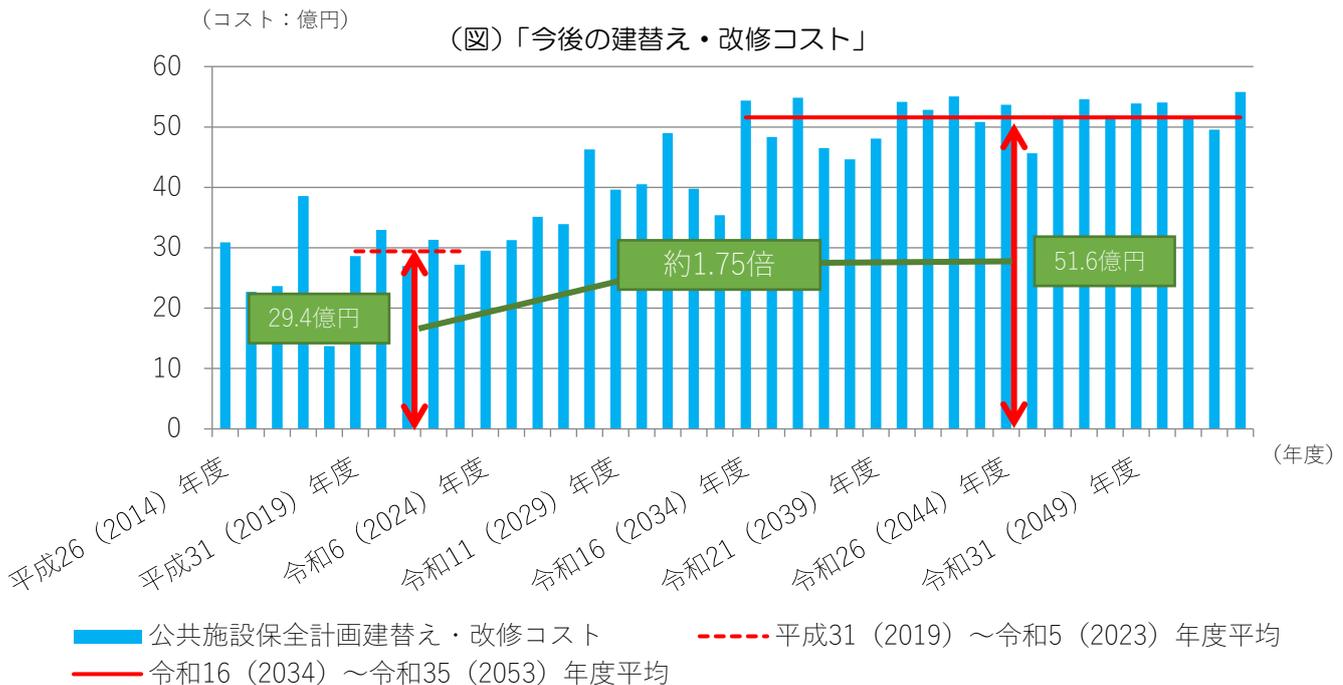
(図) 立川市の人口の推移と将来人口推計及び公共施設面積の推移



※グラフの「公共施設面積」は財産に関する調書の「行政財産」の延床面積の合計
 参考：立川市第4次長期総合計画後期基本計画策定のための将来人口推計調査 (H30改訂版) 各年度「世帯と人口」 各年度決算「財産に関する調書」

◎厳しい財政状況

(図) 「今後の建替え・改修コスト」



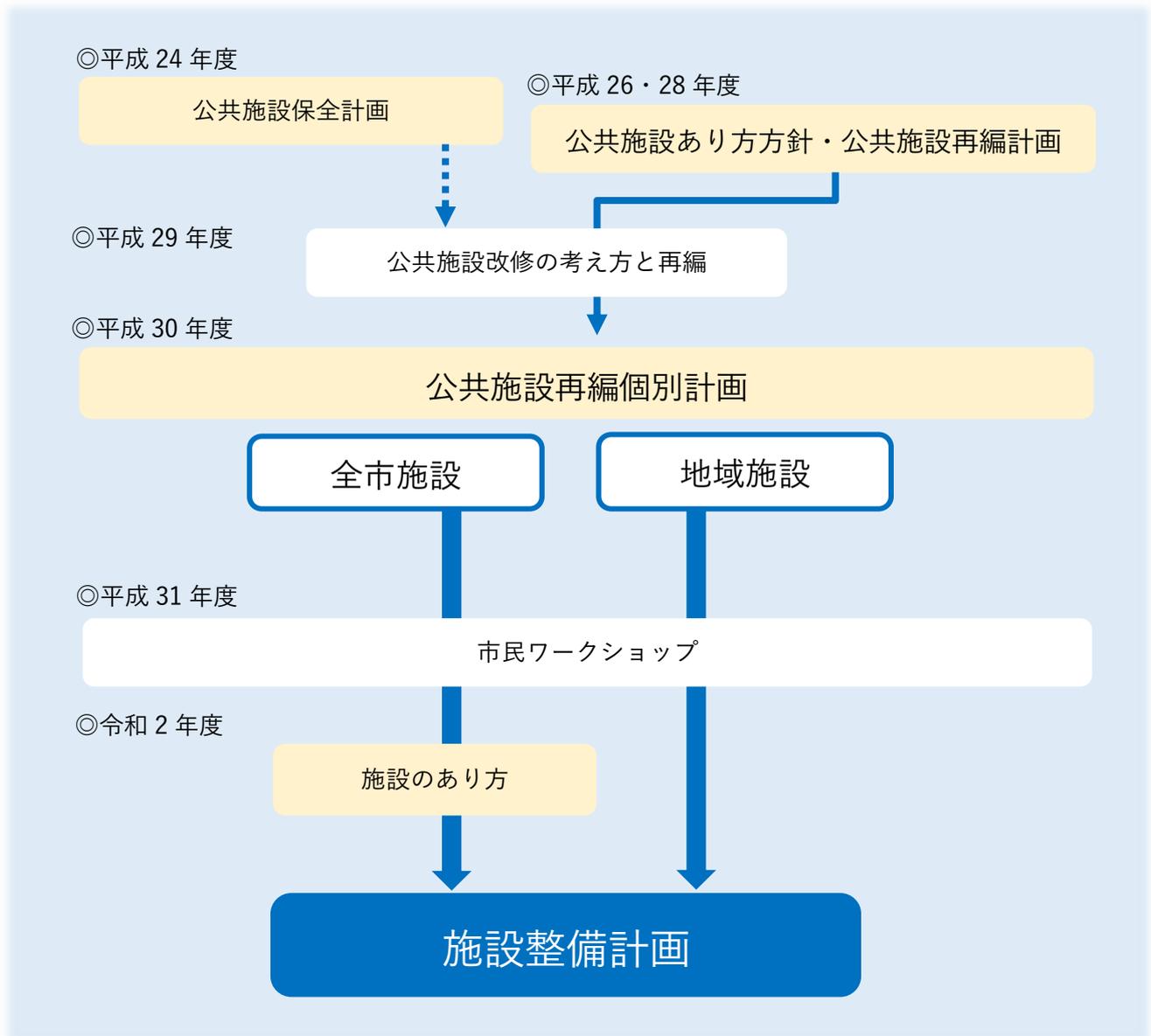
参考：公共施設再編個別計画

(2) 再編の取組経過

本市の公共施設の状況に鑑み、安全で持続可能な公共施設を保有し続けるため、平成 26 (2014) 年度に「公共施設あり方方針」(以下、「あり方方針」) を策定し、床面積 20%削減とともに公共施設を再編する方針を策定しました。

その後、平成 28 (2016) 年度に再編[※]を進めるための基本的考え方[※]と再編方針(分野別・地域別)[※]を定めた「公共施設再編計画」を策定し、平成 30 (2018) 年度には「将来世代へ施設(機能[※])を引き継ぐためのルール」と「再編モデルケース」を示した再編個別計画を策定し、再編の取組を進めてきました。

◎取組経過



◎市の取組みの経過

| 年度 | 市の取組 | 主な内容 |
|----------|---------------|---|
| 平成 24 年度 | 公共施設保全計画 | 施設劣化度や保全優先度を定め、長寿命化の考えのもと、公共施設を良好な状態で保全管理するための、建替え・改修の予定などをとりまとめたもの |
| 平成 26 年度 | 公共施設あり方方針 | 今後の公共施設はどうあるべきかという方向性について、3つの大方針と、40年後の公共施設の面積削減目標*などをとりまとめたもの |
| 平成 28 年度 | 公共施設再編計画 | あり方方針を受けて、施設再編についての「市の基本的考え方」と、「再編方針（分野別・地域別）」をとりまとめたもの |
| 平成 29 年度 | 公共施設改修の考え方と再編 | これまで進めてきた公共施設保全計画の改修予定を原則保留とし、今後は公共施設再編個別計画を進めるという考え方 |
| 平成 30 年度 | 公共施設再編個別計画 | 再編を行う圏域*と施設を分類・選定し、再編の進め方と「再編モデルケース」を示したもの |
| 令和 2 年度 | 施設のあり方 | ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館について、老朽化の状況や、今後の社会動向を踏まえた中で、施設に求められる機能や理念をまとめたもの |

(3) 市民検討

公共施設は、行政の機能を果たすとともに市民活動の場でもあるため、これまで市民説明会や勉強会、アンケート、市民ワークショップと様々な形で市民の意見を聞いてきました。

特に、平成 31（2019）年度は、対象となった中学校区の圏域ごとに市民ワークショップを開催し、利用者を含めた市民の方々にさまざまな視点から地域施設*の再編について活発な議論をいただき、本計画につながるご意見をいただきました。

また、市内に一つ、または二つしかない公共施設（以下、「全市施設*」）についても、全市民を対象とした機能と将来需要の視点から議論をいただき、それらの意見をもとに、「施設のあり方」（令和 2 年度）を策定し、今後、求められる機能と施設整備の方向性についてまとめました。

◎市民ワークショップの開催の経過

全市施設検討ワークショップ

| 市民ワークショップ【第1回】 | |
|----------------|-------------------------------|
| | 全市施設（ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館） |
| 開催日時 | 令和元年11月29日（金曜日）19時30分～21時 |
| 場 所 | 子ども未来センター201・202 会議室 |
| 参加者 | 26 |

| 市民ワークショップ【第2回】 | |
|----------------|-------------------------------|
| | 全市施設（ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館） |
| 開催日時 | 令和2年1月20日（月曜日）19時30分～21時 |
| 場 所 | 立川市役所 302 会議室 |
| 参加者 | 24 |

地域施設再編ワークショップ

| 市民ワークショップ【第1回】 | |
|----------------|----------------------------------|
| | 第二中学校圏域・第三中学校圏域・第五中学校圏域 |
| 開催日時 | 令和元年8月4日（日曜日）13時30分～15時30分（合同開催） |
| 場 所 | 立川市役所 302 会議室 |
| 参加者 | 55（3圏域合算） |

| 市民ワークショップ【第2回】 | | | |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 第二中学校圏域 | 第三中学校圏域 | 第五中学校圏域 |
| 開催日時 | 令和元年9月14日 （土曜日） 14時～16時 | 令和元年9月21日 （土曜日） 14時～16時 | 令和元年9月21日 （土曜日） 10時～12時 |
| 場 所 | 健康会館 集団診察室 | 第三小学校 家庭科室 | 第五中学校 プレハブ第1・第2教室 |
| 参加者 | 25 | 17 | 18 |

| 市民ワークショップ【第3回】 | | | |
|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| | 第二中学校圏域 | 第三中学校圏域 | 第五中学校圏域 |
| 開催日時 | 令和元年10月26日 (土曜日) 14時45分～16時45分 | 令和元年10月26日 (土曜日) 9時45分～11時45分 | 令和元年11月2日 (土曜日) 9時45分～11時45分 |
| 場 所 | 曙福祉会館 2階集会室(遊戯室) | 羽衣中央会館 第一・第二集会室 | 砂川学習館 第2教室 |
| 参 加 | 16 | 15 | 16 |

| 市民ワークショップ【第4回】 | | | |
|----------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| | 第二中学校圏域 | 第三中学校圏域 | 第五中学校圏域 |
| 開催日時 | 令和2年1月11日 (土曜日) 9時45分～11時45分 | 令和元年12月15日 (日曜日) 14時～16時 | 令和2年1月11日 (土曜日) 14時30分～16時30分 |
| 場 所 | 高松会館 集会室 | 錦学習館 視聴覚室 | こんぴら橋会館 学習室 |
| 参加者 | 19 | 17 | 11 |

| 市民ワークショップ【第5回】 | |
|----------------|------------------------------------|
| | 第二中学校圏域・第三中学校圏域・第五中学校圏域 |
| 開催日時 | 令和2年2月16日(日曜日) 14時30分～16時30分(合同開催) |
| 場 所 | 立川市役所 302 会議室 |
| 参加者 | 53(3圏域合算) |

2. 計画の目的

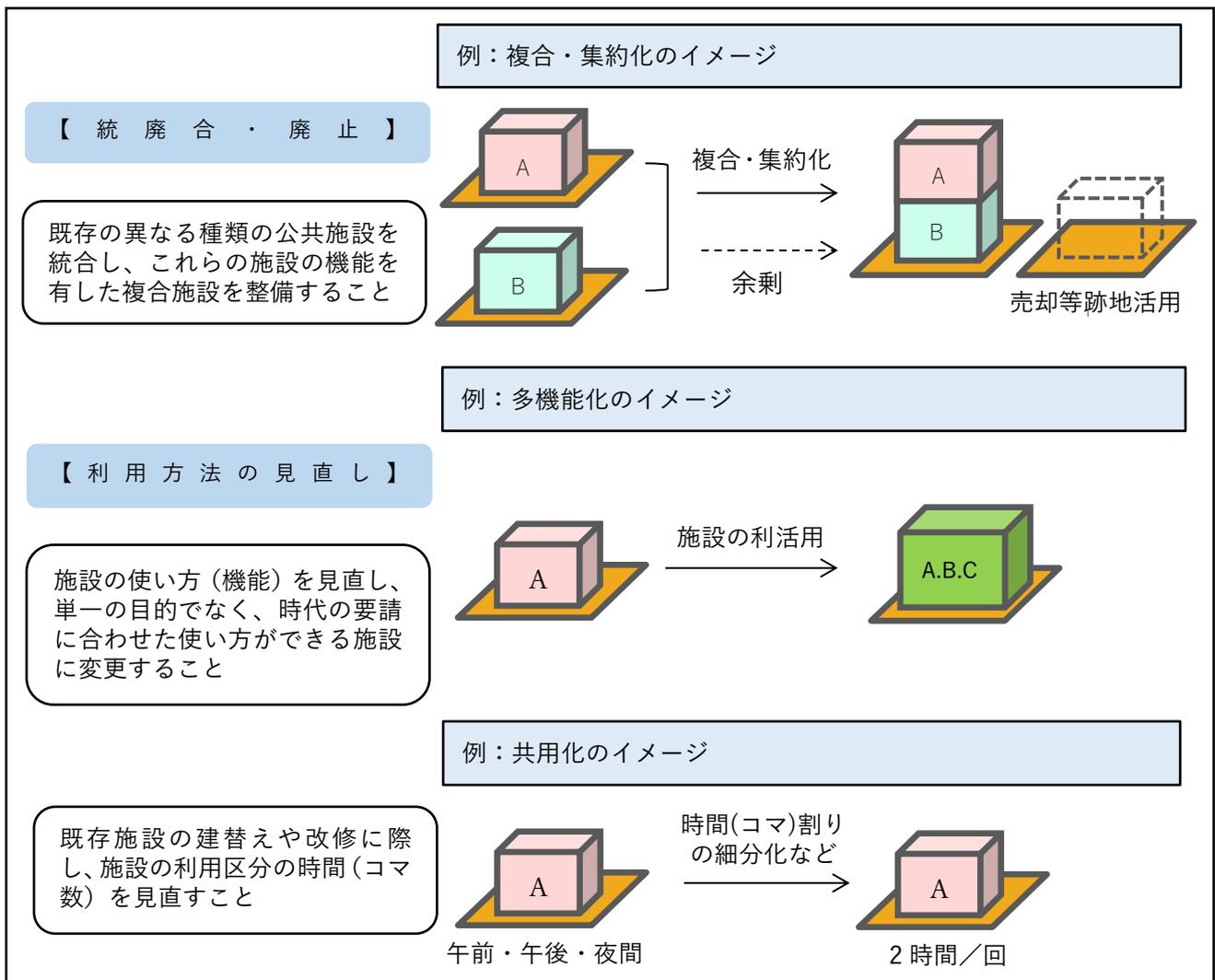
◎本計画は、先に行った市民検討の意見を参考に、再編個別計画で前期検討対象となった公共施設について、令和10（2028）年度までの建替え、改修などの方向性を示すとともに、施設ごとの整備内容を示すことを目的とします。

各圏域のそれぞれの地域施設及び4つの全市施設（ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館）について、建替え、改修などの方向性（「再編方針」）を明らかにします。

また、今後、施設を整備していくにあたり、施設で展開する機能や費用面、面積、建物の概要など、施設ごとに整備内容（「整備計画」）を定めます。

特に施設で展開する機能については、面積を減らしても維持する必要があります。そのため、一施設内に複数の公共機能を備える多機能化・複合化や同種機能を一施設へ集める集約化、また、時間帯により機能の供用時間を使い分ける共用化などにより、施設の有効活用を進めます。

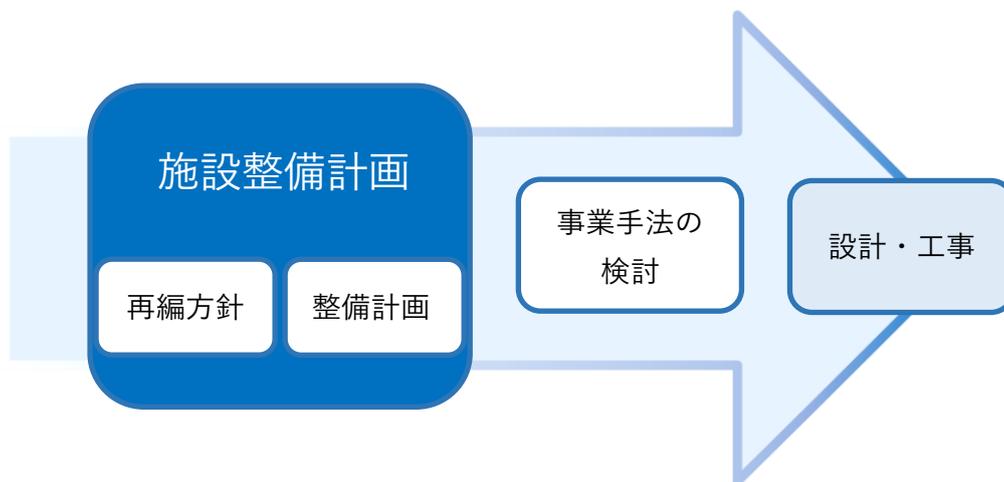
◎主な再編手法



参考：公共施設再編計画概要版

3. 計画の位置づけ

今後は、本計画で示す、「再編方針」及び「整備計画」に基づき前期対象施設の施設整備を具体的に進めていくこととします。



II 全市施設編

1. 再編方針

本章では、再編個別計画で前期検討対象となっている全市施設（ドリーム学園・健康会館・歴史民俗資料館・練成館）について、市民ワークショップを踏まえた施設のあり方の検討をもとに、令和 10（2028）年度までの再編の方向性（各施設の建替え、改修など）を「再編方針」として示します。

(1) ドリーム学園

①施設の担う役割

心身に障害を有する児童の福祉を増進させる役割を担う施設

②施設の状況

ドリーム学園の施設の状況は、次のとおりです。

| | | |
|--------|---|---|
| 所在地 | 立川市柴崎町5丁目11番26号 交通アクセス:立川駅よりバス約10分、 バス停から徒歩約2分 |  |
| 施設面積 | 敷地面積 998 m ² 延床面積 586 m ² (1階 390 m ² ・2階 196 m ²) | |
| 建物概要 | 鉄筋コンクリート造 2階建て | |
| 築年後数 | 37年 | |
| 現況劣化度* | 30.8 | |
| 設置根拠 | 児童福祉法（第6条の2第2項） （昭和22年 法律第164号） 立川市心身障害児通園施設条例 （昭和57年 条例第20号） | |
| 設置目的 | 心身に障害を有する児童の福祉の増進 を図ること。 | |

参考：公共施設保全計画（28年度改訂版）より時点修正【築後年数】

参考：公共施設保全計画（平成24・28年度改訂版）【現況劣化度】

③施設整備に向けた課題

- 1.立川市子ども未来センター近傍の国有地の取得
- 2.途切れのない安心した子育てを支える拠点として、発達相談担当や就学・教育相談担当、母子保健などの健康会館（子育て世代包括支援センター機能）のほか、児童虐待や養育困難世帯担当、子育て支援担当との連携が密にとれるような環境の整備
- 3.複数機能の集約に伴う市民の利便性向上と関係機関への効果的な支援の検討
- 4.児童発達支援センター※の運営・設備基準を備えた施設規模とともに、「立川市第2次発達支援計画」で示されている途切れのない発達支援の機能と役割の検討、さらには「コーディネート機能」を果たす拠点として位置づけていく必要がある。

④再編方針

「ドリーム学園のあり方」（令和2年6月）で示された「施設整備検討の方向性」をもとに、上記の施設の状況及び施設整備に向けた課題を踏まえ、次の方針とします。

ドリーム学園は、心身に障害を有する児童の療育機能を維持しつつ、子ども家庭支援センターや子育てひろば、新たに設置する児童発達支援センターで展開する機能を加え、関連する発達支援の相談機能や就学相談、就学後の教育相談、乳幼児健診、妊婦サポート面接、歯科教室などの母子保健事業などと一体的かつ緊密な連携ができる複合施設として、立川市子ども未来センター近傍へ移転し建て替えます。

(2) 健康会館

①施設の担う役割

市内医療機関等の協力ののもとに、市民の健康維持とその増進に資するため、総合的計画及びその実践活動の中心的な役割を担う施設

②施設の状況

健康会館の施設の状況は、次のとおりです。

| | | |
|-------|--|---|
| 所在地 | 立川市高松町3丁目22番9号 交通アクセス：立川駅より徒歩約13分 |  |
| 施設面積 | 敷地面積 2,648 m ² 延床面積 3,861 m ² (うち健康会館 2,476 m ²) | |
| 建物概要 | 鉄筋コンクリート造 3階建(うち1, 2階が健康会館) | |
| 築年後数 | 41年 | |
| 現況劣化度 | 17.1 | |
| 設置根拠 | 地域保健法 (第18条) (昭和22年 法律第101号) 立川市健康会館条例 (昭和55年 条例第31号) | |
| 設置目的 | 健康な生活の確保及び増進を図ること | |

参考：公共施設保全計画（28年度改訂版）より時点修正【築後年数】

参考：公共施設保全計画（平成24・28年度改訂版）【現況劣化度】

③施設整備に向けた課題

- 1.立川市子ども未来センター近傍の国有地の取得
- 2.ドリーム学園との複合化のみならず、子ども家庭支援センター、教育支援課とより連携しやすく、市民に利便性の高い施設となるような工夫
- 3.基礎自治体における保健・医療と地域医療機関との適切な実施体制の検討
- 4.災害医療体制の適切な環境整備
- 5.児童発達支援センターの運営・設備基準を備えた施設規模

④再編方針

「健康会館のあり方」（令和2年6月）で示された「施設整備検討の方向性」をもとに、上記の施設の状況及び施設整備に向けた課題を踏まえ、次の方針とします。

健康会館は、市民の健康な生活を維持増進していく基幹施設としての機能を担いつつ、災害時の医療救護対策本部としての機能や、妊娠期からの切れ目のない支援に対応するため、立川市子ども未来センターや災害時医療の連携が求められる立川市医師会館（立川市三師会災害対策本部）、災害拠点病院でもある「国家公務員共済組合連合会立川病院」近傍へ移転し、建て替えます。

建替えの際は、全市に関わる「子育て支援機能」を集約し、子ども家庭支援センターや教育支援課、子育て推進課の担う機能と緊密な連携ができる複合施設とします。

2. 子育て／健康複合施設整備計画

(1) 整備方針

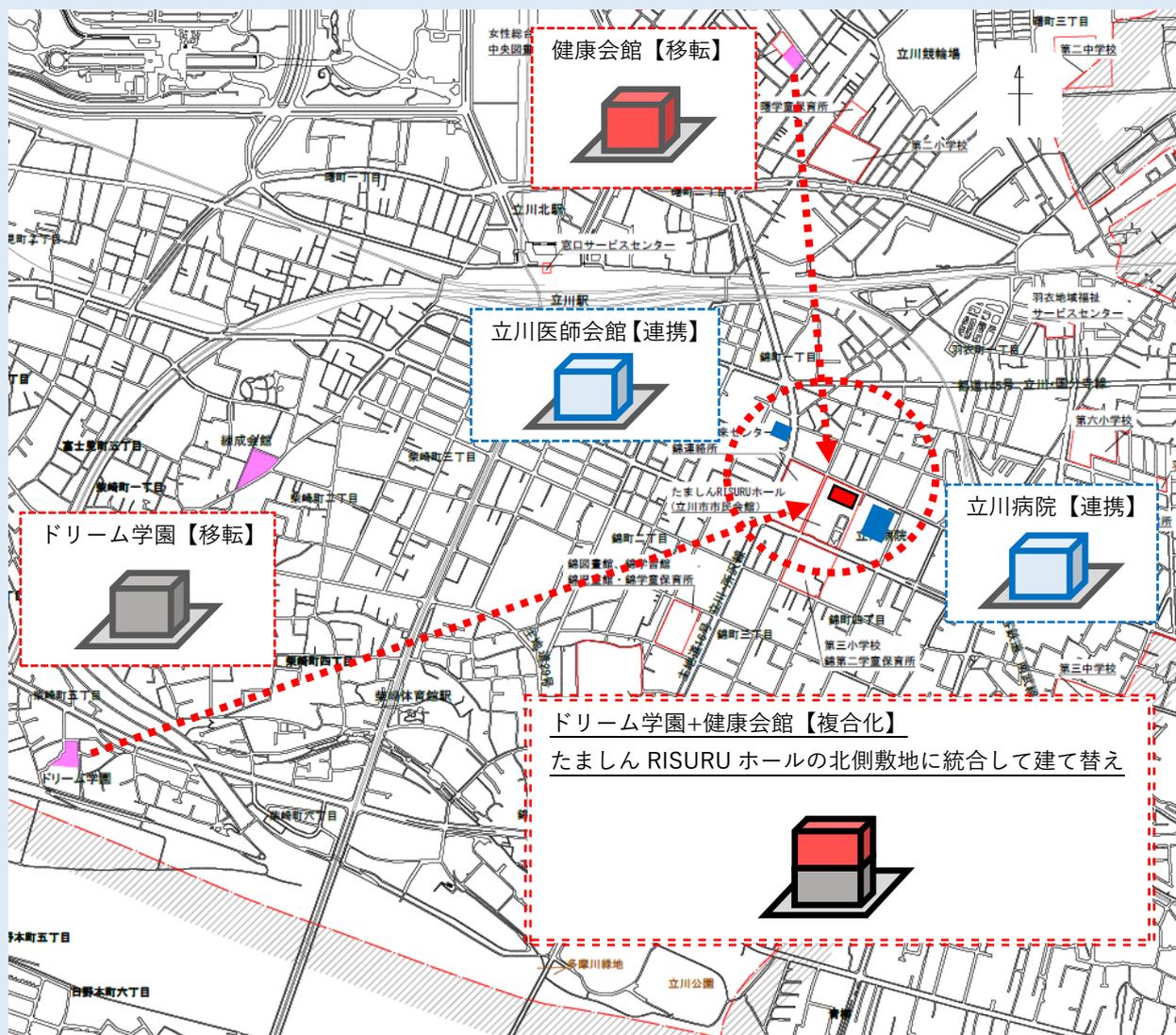
- ◎全市に関わる子育て支援機能を集約した途切れのない安心した子育てを支える拠点
- ◎市民の健康な生活を維持増進していく基幹施設、医療救護本部及び災害時医療の拠点として整備します。

ドリーム学園及び健康会館で担っていた機能を合わせて建て替えます。複合施設には、今後児童発達支援センターで展開する機能を含んだドリーム学園及び健康会館で担う機能のほか、子ども家庭支援センターと教育支援課、子育て推進課の機能を複合施設に移転し、「途切れのない安心した子育てを支える拠点」として整備します。

<移転候補地>

旧庁舎周辺地域は、平成 22（2010）年の「旧庁舎周辺グランドデザイン※」（以下、「グランドデザイン」）でまちづくりの指針が示されています。「グランドデザイン」では、4つのまちの将来像を掲げ、そのなかの一つに「健康づくりや子育て環境づくりに取り組むまち」を掲げています。移転複合化する機能は、当該グランドデザインの将来像を具現化する施設であり、当該候補地への移転が最適であるため、引き続き国と土地取得へ向けて交渉を進めます。

◎複合施設

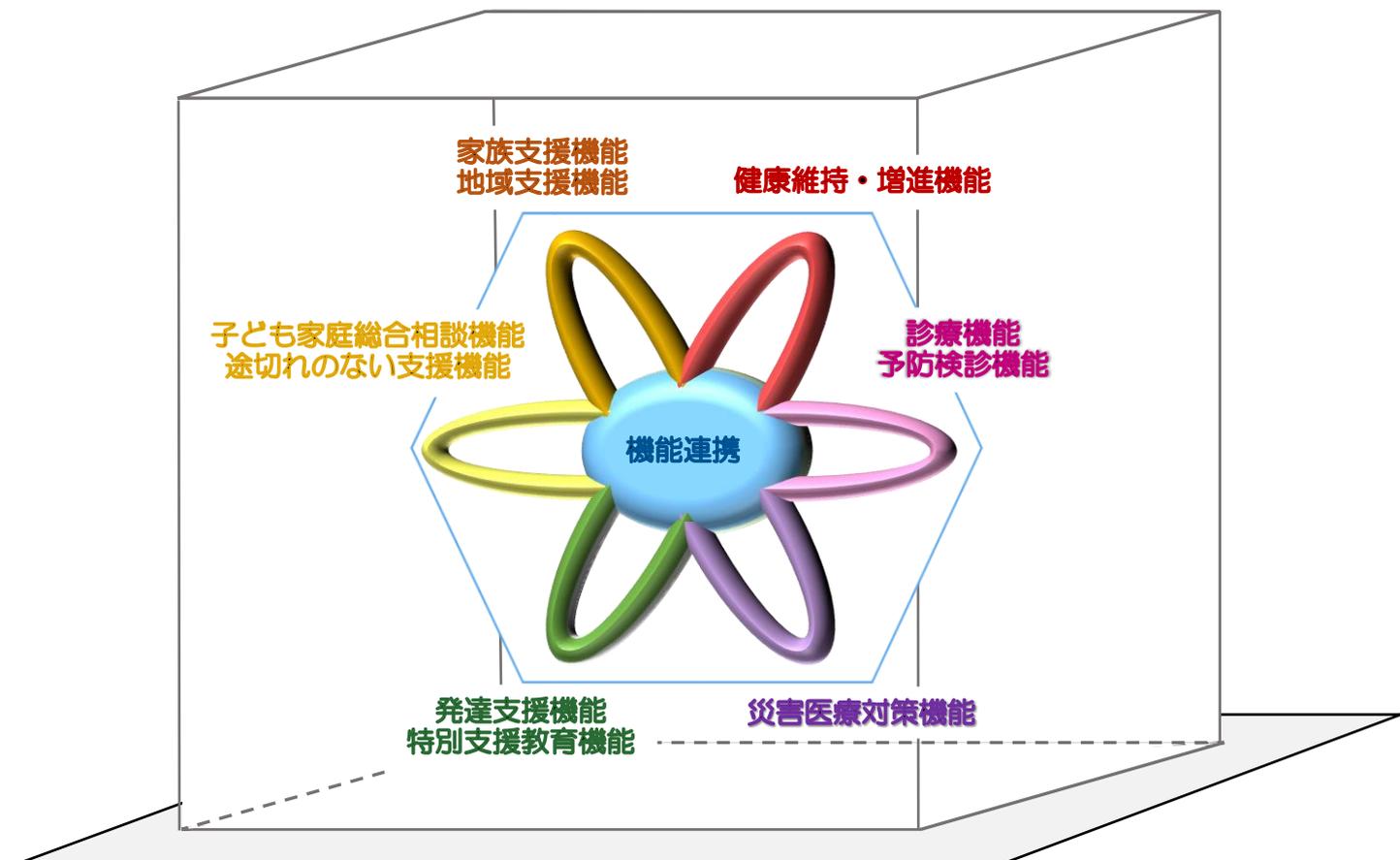


参照：図は国土地理院 HP よりダウンロードし作成

(2) 施設で展開する機能

複合施設では、それぞれの施設で担っていた機能を集約することにより、連携を強化し、市民サービスの向上を目指します。また、子育て支援・福祉・教育が連携し、様々な問題を抱えた家庭などについても迅速に対応するなど、各機能が有機的に連携を図ることが可能となります。

◎複合施設の機能連携イメージ



| ドリーム 学園 | 健康会館 | 教育支援課 | 子ども家庭支援 センター | 子育て推進課 |
|---|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・発達支援機能 ・家族支援機能 ・地域支援機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・途切れのない支援機能 ・健康維持・増進機能 ・予防検診機能 ・診療機能 ・災害医療対策機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・特別支援教育機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・発達支援機能 ・家族支援機能 ・地域支援機能 ・子ども家庭総合相談機能 ・途切れのない支援機能 | <ul style="list-style-type: none"> ・家族支援機能 ・地域支援機能 |

◎複合施設における機能

複合施設における機能は以下のとおりです。

| 機能 | 主な内容 | 主な担当部署 | |
|-----------------|-------------|--|-----------------------|
| 子育て支援 拠点 | 発達支援機能 | 「児童発達支援センター」として、発達相談や児童発達支援事業(ドリーム学園)、などを実施します。 | 子ども家庭支援センター |
| | 家族支援機能 | 「おしゃべりの場」や子育てに関する講座などの子育て支援啓発事業やファミリー・サポート・センター事業、子育てひろば事業、障害児等の一時預かりなどを実施します。 | 子ども家庭支援センター 子育て推進課 |
| | 地域支援機能 | 巡回保育相談事業や発達支援における専門性を生かした保育園・幼稚園等への研修、保育所等訪問支援事業などを行います。 | 子ども家庭支援センター |
| | 子ども家庭総合相談機能 | 子どもショートステイ事業や養育支援訪問事業、児童虐待への対応などを実施します。また、保護者の不安、心配ごと等についての相談を実施します。 | 子ども家庭支援センター |
| | 特別支援教育機能 | 心身に障害のある幼児・児童・生徒の就学等に向けた相談を実施するとともに、小・中学校において、障害等により支援や配慮が必要な児童・生徒に対する事業や環境整備等を行います。 また、子ども自身の悩みや保護者の不安、心配事についての相談を実施します。 | 教育支援課 |
| | 途切れのない支援機能 | 途切れのない安心した子育てを支えるために、妊娠期から切れ目のない支援を「子育て世代包括支援センター」などで子育て支援に関わる関係部署との連携を進めます。 | 健康推進課 子ども家庭支援センター |
| 健康衛生・ 健康増進拠点 | 健康維持・増進機能 | 各種健康診査や健康相談、健康教室、保健指導や予防接種などの各種保健サービスを実施します。 | 健康推進課 |
| | 予防検診機能 | 各種がん検診や成人の健康診査の各種保健サービスを実施します。 | 健康推進課 |
| | 診療機能 | 医科・歯科休日急患診療などの各種保健サービスを実施します。 | 健康推進課 |
| | 災害医療対策機能 | 災害時の医療救護対策本部としての機能を整備します。 | 健康推進課 |

◎防災拠点としての考え方

ドリーム学園は福祉避難所として位置づけられていますが、立川市全域の中で保持すべき避難所であるため、移転後の複合施設でも福祉避難所としての機能を整備する方向とします。

◎利用者の安全配慮の考え方

各施設の利用者の安全に配慮し、日常利用については区画（階層）を分けた機能配置とします。

◎施設アクセスの考え方

J R立川駅や西国立駅に近い位置にあり立地に優れています。また、健康会館で課題とされている駐車場について、妊婦や子ども連れの利用者に配慮し、増台します。

(3) 施設の概要

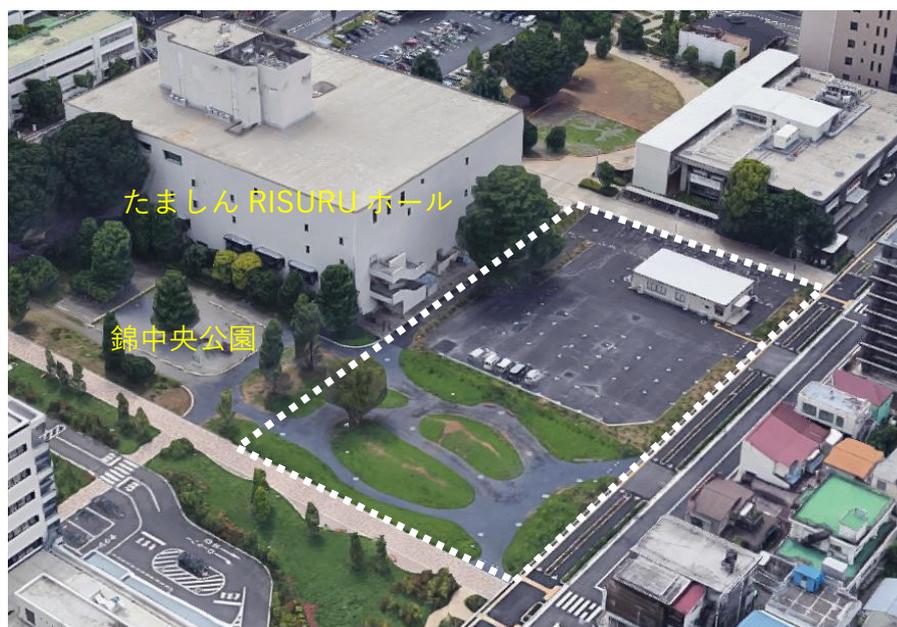
計画候補地について、建て替えるための諸条件を次のとおり整理しました。

◎計画候補地の利用条件

| | |
|-------|-----------------------|
| 用途地域 | 第二種住居地域 |
| 建 蔽 率 | 60% |
| 容 積 率 | 200% |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 高度地区 | 25m 第二種高度地区 |
| 地区計画 | 西国立駅西地区計画（建物壁面線の指定等有） |

◎計画候補地及び周辺の環境

位置：立川市錦町3丁目11番1号



◎建築可能面積

| | |
|------|------------------------|
| 敷地面積 | 約 4,425 m ² |
| 建築面積 | 約 2,655 m ² |
| 延床面積 | 約 8,850 m ² |

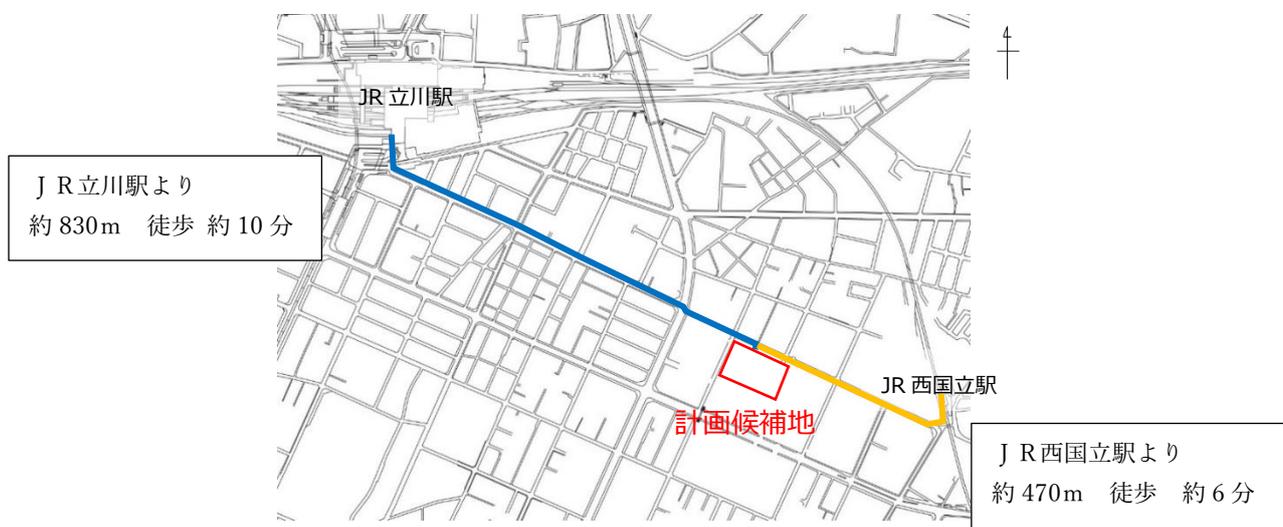
◎建築可能箇所等の情報

| | |
|--------|---|
| 土地利用状況 | 西側 立川市子ども未来センター東暫定駐車場管理棟及び駐車場 東側 隣接地錦中央公園に合わせ広場として整備 |
| 既存建築物 | 立川市子ども未来センター東暫定駐車場管理棟 鉄骨造平屋建て 床面積 159.32 m ² 建築面積 161.78 m ² |
| 接道状況 | 北側道路(建築基準法道路 42 条 1 項 1 号) やすらぎ通り |

◎敷地図



◎移転する機能の平均距離や通所にかかるアクセス



(4) 面積、費用面の条件

面積とコスト予測について、今後の設計に向けた上限の日安を示します。

①面積

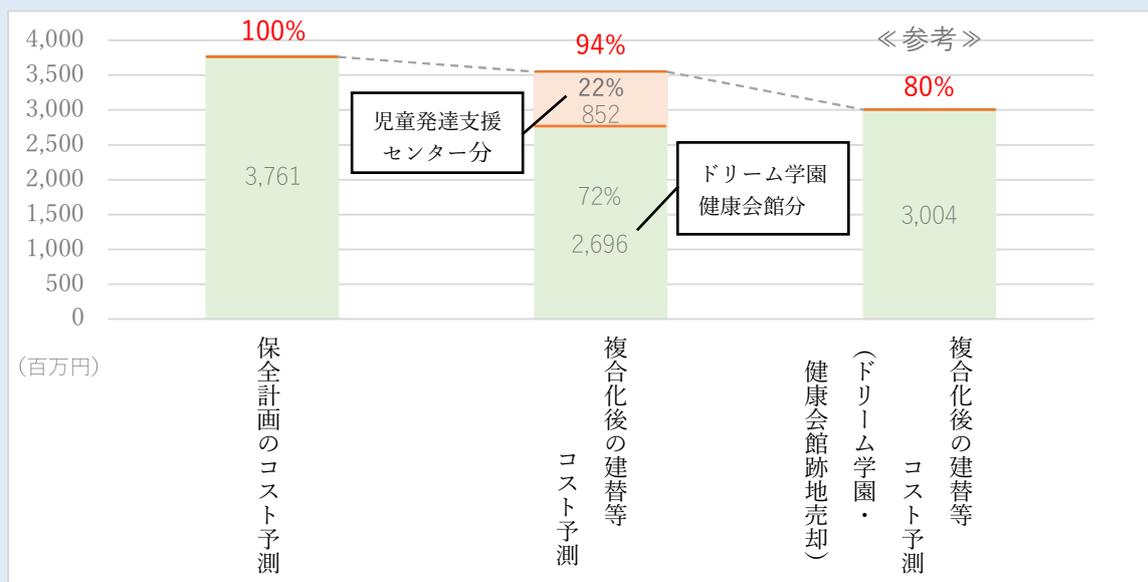
複合施設の面積と内訳は次の通りです。削減率は、現状の施設の延床面積との比較であり、どの程度床面積が減っているかを表しています。床面積を検討した結果、再編個別計画での削減目標が10%であったのに対し、新たに児童発達支援センター事業に関連する面積が加味されることにより、4%の削減に留まっています。

| | | |
|---------------|------------------------|-------|
| 延床面積 | 約 3,700 m ² | 4%削減 |
| 管 理 機 能 | 約 1,010 m ² | 増減なし |
| 子 育 て 支 援 拠 点 | 約 840 m ² | 16%増 |
| 保健衛生・健康増進拠点 | 約 980 m ² | 20%削減 |
| 共用部（階段・廊下等） | 約 870 m ² | 増減なし |

②コスト予測

ドリーム学園と健康会館を複合施設とした場合のコスト削減に伴う更新コストは、保全計画によるコスト予測に対して72%となります。しかし、子育て支援拠点のうち新たに児童発達支援センターで展開する機能を付加することに伴い、必要となる諸室の面積にかかるコストを加味すると94%となります。

また、あり方方針では「公共施設跡地の活用については、民間に売却するなど、将来を見越した取り組みを行う」としているため、仮にドリーム学園跡地と健康会館跡地の1/2を売却した場合の収入見込み*をコストから差し引くと80%となり、再編個別計画の予測値である78%に近づきます。



新たな機能として児童発達支援センターが備わることもあり、再編個別計画の予測値には達していませんが、事業手法を今後検討することにより、さらなるコストの削減が見込める場合もあります。

(5) 建物の概要

建物の建築計画と概要

複合施設の配置及び諸室は次の内容を基本としています。

◎建物概要

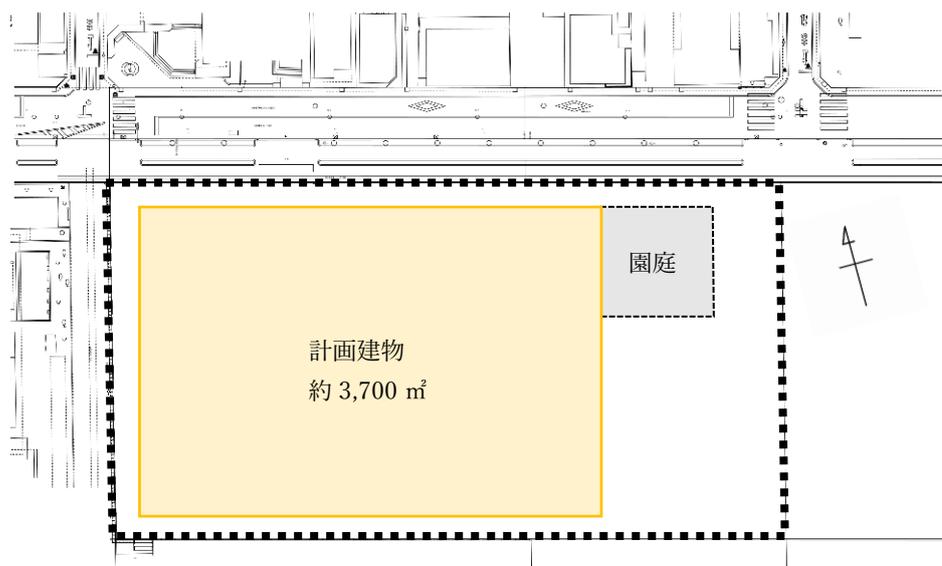
| | |
|------|---------|
| 階数 | 地上2階建て |
| 延べ面積 | 約3,700㎡ |

◎機能配置と諸室の考え方

| 機能 | 諸室名 | 面積 | 概要 |
|---------|-------------|-------|---------------------------------------|
| 管理機能 | 事務室 | 約410㎡ | 共有化により情報交換、サポート、引継ぎをスムーズにします。 |
| | 会議室 | 約130㎡ | 共有化し可動間仕切り等でスペースを調整し効率的に使用します。 |
| | 書庫 | 約250㎡ | 分散化されていた書庫・倉庫を集約し、集中管理の下、運用します。 |
| | トイレ | 約100㎡ | 共用使用とし、各フロアに必要面積を調整し配置します。 |
| | 赤ちゃん・ふらっと | 約10㎡ | 給湯・授乳室として使用します。 |
| | 更衣室 | 約50㎡ | 男子・女子職員更衣室、運転手控室(ドリーム学園送迎バス)として使用します。 |
| | 給湯室 | 約10㎡ | 共用使用とし、各フロア(1・2階)に配置します。 |
| | 管理関係諸室 | 約50㎡ | 警備員控室、清掃員控室、消防ポンプ室、空調機械室等として使用します。 |
| 子育て支援拠点 | 相談室 | 約120㎡ | 面談業務・相談業務として使用します。(10室程度) |
| | 遊戯室 | 約260㎡ | 遊戯療法等に利用します。(4室程度) |
| | 観察室 | 約70㎡ | 遊戯室や指導訓練室に併設します。(5室程度) |
| | 指導訓練室等 | 約270㎡ | 児童の療育等の場として使用します。(6室程度) |
| | 医務室 | 約30㎡ | 静養室も兼ねます。 |
| | 調理室 | 約20㎡ | 給食の提供のために使用します。 |
| | 障害児等の一時預かり室 | 約40㎡ | 障害児等の一時預かりの部屋として使用します。新規事業です。 |
| | 児童便所 | 約20㎡ | 園児が使用します。 |
| | 浴室 | 約10㎡ | 本施設が災害拠点となるため、障害のある児童にも配慮し整備します。 |

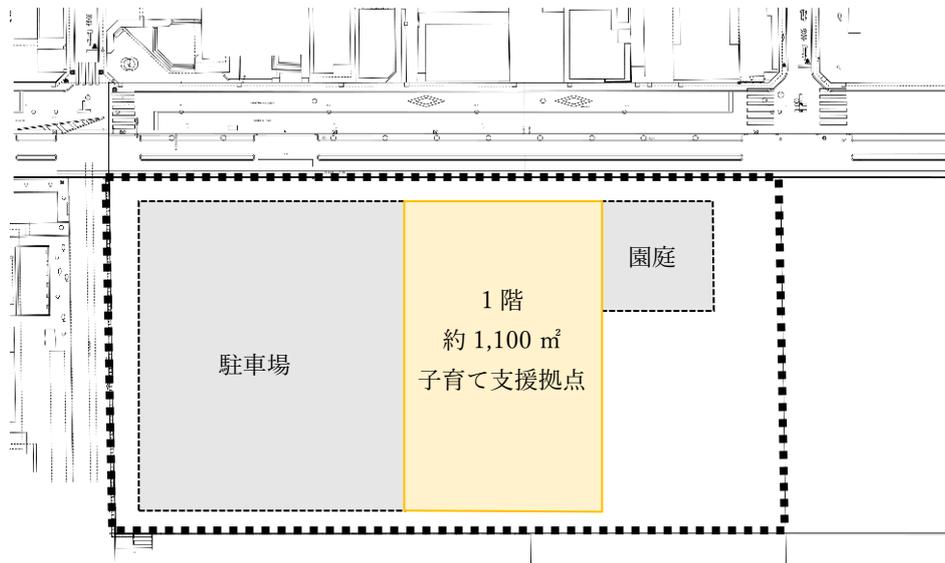
| 機能 | 諸室名 | 面積 | 概要 |
|-------------|--------------------|----------------------|---|
| 保健衛生・健康増進拠点 | 医科休日診療 | 約 70 m ² | 医科休日急患診療事業に使用します。 |
| | 歯科休日診療 | 約 40 m ² | 歯科休日応急診療事業に使用します。 |
| | 休日診療薬局 | 約 30 m ² | 医科・歯科休日診療事業における薬局として使用します。 |
| | 乳幼児健康検査等 | 約 410 m ² | 母子保健事業、療育事業、すこやか相談事業、幼児歯科相談事業等、及び離乳食やパパママ学級の教室、各種会議（総会）、一般成人検診事業に使用します。 |
| | 薬剤検査室 | 約 50 m ² | 薬剤検査室として使用します。現在は学校給食・プール等検査室として利用しています。 |
| | 医師控室 | 約 70 m ² | 診療事業・母子保健事業・職員会議室・女性職員ロッカーに使用します。 |
| | 市民更衣室 | 約 20 m ² | 市民用の男子・女子更衣室として使用します。 |
| | パパママ学級・健康体育・健康教室など | 約 210 m ² | パパママ学級・特定保健指導・健康相談・体操教室等に使用します。 |
| | 待合スペース | 約 80 m ² | 待合スペースとして使用します。 |

◎配置計画（案）

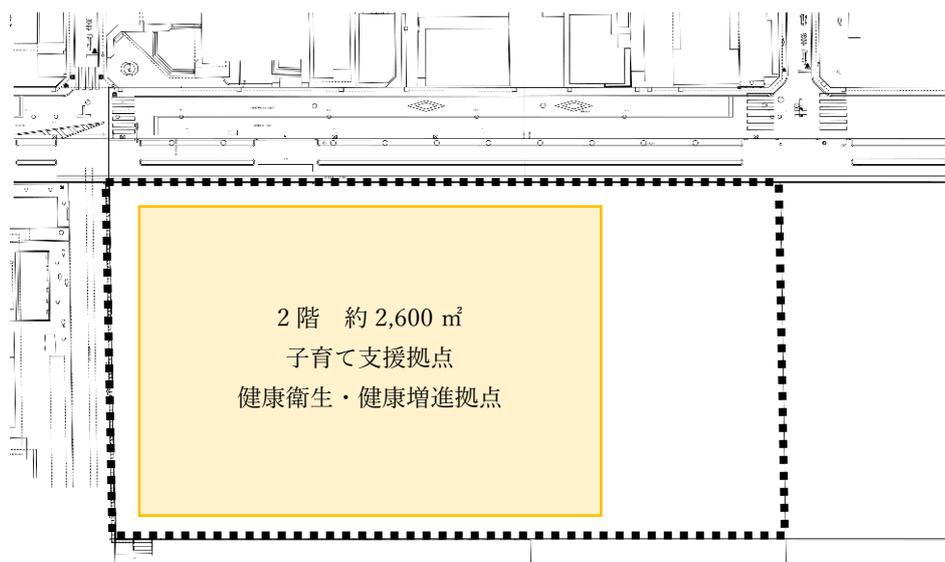


◎平面計画（案）

1 階平面図



2 階平面図



(6) 工事費概算コスト

下記条件を基に試算した工事費概算コストは次のとおりです。

工事費は着工時点の状況や構造、階数などによって大きく変動する可能性があります。

工事費概算コスト

| | |
|---------|------------------|
| 主 用 途 | 医療・子育て世代包括支援センター |
| 階 数 | 地上2階 |
| 構 造 | RC造（耐震） |
| 敷 地 面 積 | 約4,425.14㎡ |
| 建 築 面 積 | 約2,600㎡ |
| 延 べ 面 積 | 約3,700㎡ |
| 概算工事価格 | 約18億円 |

2019年度に東京都の市区町村で建築された「医療業・福祉用建築物」とその用途である「医療業・健康衛生用」の工事費予定額を選定しました。

| | 建築物の数 (棟) | 床面積の合計 (㎡) | 工事費予定額 (千円) | 工事金額 (千円/㎡) |
|-------------|--------------|------------|----------------|----------------|
| ① 医療・福祉用建築物 | 25 | 21,824 | 9,953,740 | 456 |
| ② 医療業・健康衛生用 | 3 | 6,839 | 3,700,800 | 541.1 |

①医療・福祉用建築物 25 棟の平均より求めた㎡単価は約 460 千円/㎡となり、②医療業・健康衛生用に限ると 3 棟平均で㎡単価は 540 千円/㎡となります。

1 棟当たりの平均床面積に近いのは②であるが、本施設整備計画の対象建物は低層であることを考慮して①と②の中間値であるである 500 千円/㎡と想定しました。

| | | |
|---------|-----------|-----------|
| 平均概算工事費 | 498.5千円/㎡ | ≒ 500千円/㎡ |
|---------|-----------|-----------|

(7) ランニングコスト

下記条件を基に試算した複合施設の概算ランニングコストは次のとおりです。

使用する原単位の基となる参考資料：

①「国家機関の建築物等の保全の現況」国土交通省（令和2年3月発表データ）

上記参考資料よりランニングコストを24,435千円/年と試算しました。

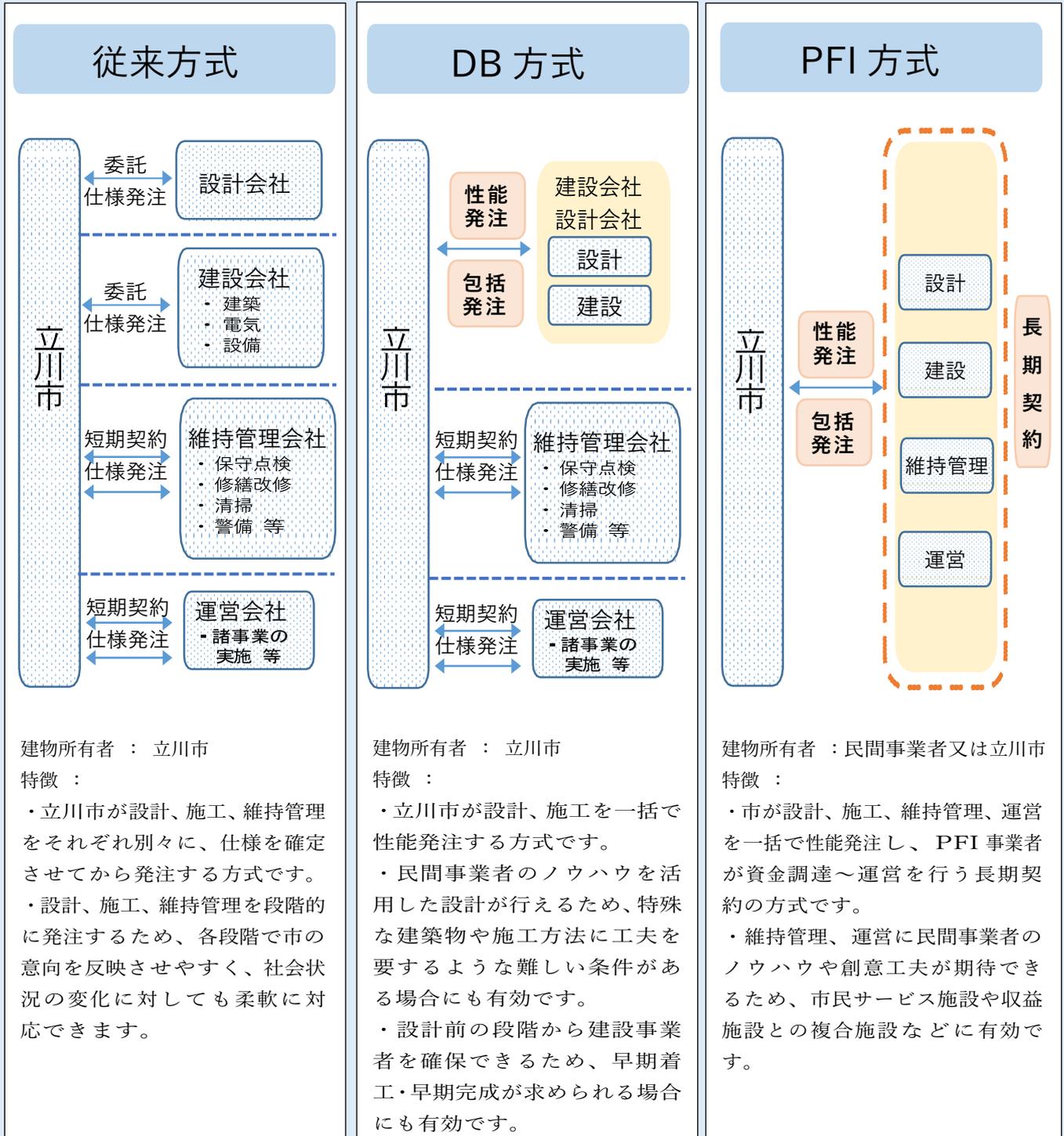
| | | |
|-----------------|------------|------------|
| 延べ面積 | 約3,700㎡ | |
| 階数 | 2階 | |
| 修繕想定期間（年単価を平準化） | 30年 | |
| 概算ランニングコスト | 24,435千円/年 | |
| | 維持管理費 | 10,793千円/年 |
| | 光熱水費 | 7,655千円/年 |
| | 修繕費 | 5,987千円/年 |

Ⅲ 事業手法の検討について

1. 事業手法の検討

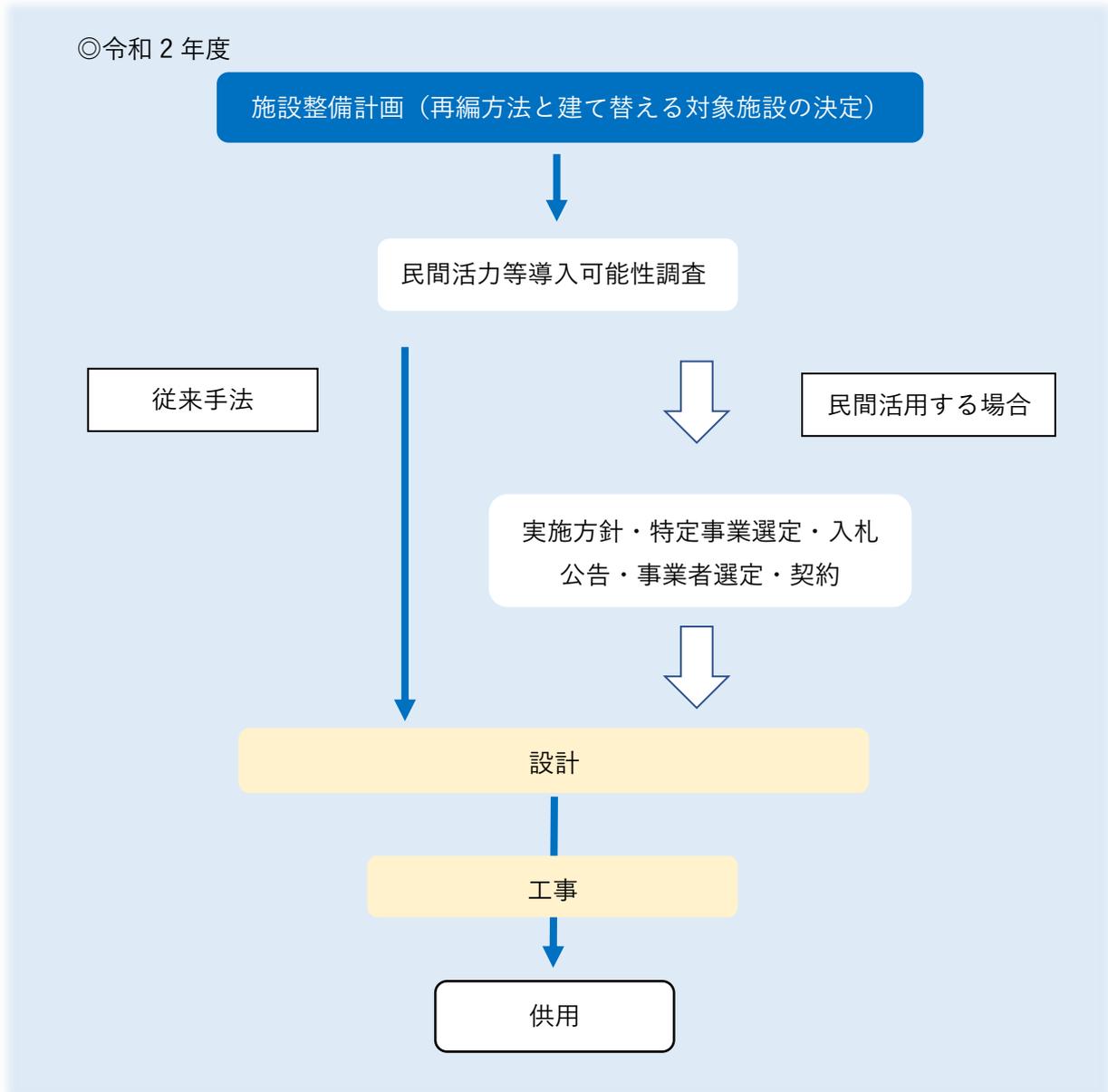
施設整備計画策定後、施設の整備や管理運営について、民間の資源やノウハウを活用するなど、効率的・効果的な整備・運営手法を検討し、再編コストの縮減を図っていきます。

事業手法にはそれぞれ特徴があり、適切な手法を検討し進めていきます。



IV 今後の事業手順

1. 今後の作業手順



- ・既に PPP 手法の導入が前提とされている公共施設整備事業
 - ・民間事業者が実施することが法的に制限されている公共施設整備事業
 - ・災害復旧事業等、緊急に実施する必要がある公共施設整備事業
 - ・その他市が直接実施しなければならない公共施設整備事業 など
- について、民間活力等導入可能性調査を実施しない場合があります。
- 参考：内閣府 民間資金等活用事業推進室
「PPP/PFI 手法導入優先的検討規定 策定の手引」

V 資料編

1. 用語集

| 用語 | 意味 |
|---------------|--|
| 改修 | 建物の内部や外部を新しくすること。 |
| 機能 | <p>目的を実現するための施設の使い方や行動、施設が担っている役割、場所の使われ方のこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民から見た場合の施設の使い方や行動 ・行政から見た場合の行政サービスを提供する施設の役割 ・施設から見た場合の場所の使われ方 |
| 基本的考え方 | 圏域や地域の核となる施設の考え方など、再編の進め方の根幹である市の考え方・基準のこと。「将来に向けた資産配分」「再編圏域と機能配置」「地域の核となる施設」「時代のニーズに対応する機能再編・運営」の4つを示している。 |
| 旧庁舎周辺グランドデザイン | 平成22年5月に移転した立川市役所の旧庁舎敷地及び周辺の国有地を中心とする地域における継続的なまちづくりの基本的な考え方をまとめたもの。 |
| 圏域 | 地域に必要な機能を複合化や移転により再編する距離、範囲のこと。再編計画では、中学校区を念頭に、徒歩・自転車で通える範囲としている。 |
| 現況劣化度 | 施設の劣化の状況を見込むための分類のこと。施設の部位ごとに劣化状況をポイントで算出したものの平均値であり、値が大きいほど劣化が進んでいる。 |
| 公共施設の面積削減目標 | あり方方針の方策の一つである「公共施設の面積総量の圧縮」を達成するための40年後の目標値のこと。 |
| コンクリートの寿命 | (社)日本建築学会の建築工事仕様書では、供用限界期間で通常のメンテナンスを実施することによる耐用年数を65年とされ、一般的には60年から70年とされている。 |
| 再編 | 施設の使い方を見直し、機能を維持できるように、より効率的、経済的に施設の配置、面積、管理形態等を改編すること。 |
| 再編方針（分野別・地域別） | 機能の配置・組み合わせなど、具体的な再編を検討する際に踏まえる原則・ルールのこと。 |
| 児童発達支援センター | 日常生活における基本的動作の準備、独立自活に必要な知識技術の付与又は集団生活への適応のための訓練を提供することを目的とする施設のこと。 |

| 用語 | 意味 |
|----------|---|
| 収入見込み | 一般的に時価の約 70%が固定資産税評価額とされているため、固定資産税路線価に敷地面積を乗じたものを 0.7 で割り戻すことにより、仮に算出したもの。 |
| 全市施設 | 市内に 1 つから 2 つのみ配置している、市役所や市民体育館などの施設のこと。 |
| 地域施設 | 市内に複数ある、各地域に配置されている学校や図書館等の施設のこと。 |
| 都市インフラ施設 | 都市に必要なインフラストラクチャー (infrastructure) の略で、道路、橋りょう、下水道、公園などのこと。 |

立川市施設整備計画 素案
(ドリーム学園・健康会館版)

令和 2(2020)年 9 月発行

発行 立川市

〒190-8666

東京都立川市泉町 1156 番地の 9

電話 042-523-2111(代表)

FAX 042-528-4354

ホームページ <https://www.city.tachikawa.lg.jp/>

編集 総合政策部 行政経営課